



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

---

No. 114-2019/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, JULY 10, 2019 (ASADHA 19, 1941 SAKA)

---

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 10 जुलाई, 2019

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./टी.आर.यू./2019/1387.— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7), (नगर पालिका समिति, तावडू की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र हेतु) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7), (नगर पालिका समिति, तावडू की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र हेतु), द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./टी.आर.यू./2018/873, दिनांक 09 अप्रैल, 2018 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दी गई, निर्बन्धनों तथा शर्तों जो अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू हैं, सहित तावडू की अंतिम विकास योजना 2021 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जी.) 749/97, दिनांक 24 दिसम्बर, 1997 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 सितम्बर, 2006 को पहले से प्रकाशित)
2. तावडू के नियंत्रित क्षेत्र की अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(नूँह)82/2018, दिनांक 29 मई, 2018/ दिनांक 29 अप्रैल, 2019.

## अनुबन्ध 'क'

## तावडू में नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना 2021 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

## प्रस्तावना :

तावडू नूह जिले का तहसील मुख्यालय है जो कि मेवात नूह क्षेत्र के पिछड़े इलाकों में से एक है। भौगोलिक रूप से शहर समतल पथरीली भूमि पर बसा हुआ है जिसका ढलाव दक्षिण-पूर्व से उत्तर-पश्चिम की ओर है, पूर्व में अरावली पर्वत श्रृंखला है तथा शेष दिशाओं में अव्यवस्थित पहाड़ी चट्टानें हैं। शहर तथा इसके आस-पास का भू-जल स्तर काफी गहरा है परन्तु यह शहर की वर्तमान तथा भविष्य की जरूरतों को पूरा करने के लिए पर्याप्त है।

यह शहर जिला मुख्यालय नूह के साथ-साथ क्षेत्र के अन्य मुख्य शहरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। शहर सोहना-रिवाड़ी राज्य राजमार्ग पर स्थित है और गुरुग्राम से लगभग 30 किलोमीटर, सोहना से 13 किलोमीटर, रिवाड़ी से 34 किलोमीटर, नूह से 20 किलोमीटर तथा पटौदी से 25 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। वर्तमान में औद्योगिक रूप से विकसित हो रहे रिवाड़ी जिले के धारुहेड़ा तथा राजस्थान के भिवाड़ी औद्योगिक क्षेत्र से जुड़ा हुआ है। राजस्थान राज्य की सीमा के अत्यधिक नजदीक होने तथा सीमा के साथ-साथ राजस्थान के क्षेत्र में हो रहे वर्तमान विकास के कारण इस शहर के विकास पर भी अनुकूल प्रभाव पड़ा है।

वर्तमान में शहर नूह के पिछड़े क्षेत्रों का सेवा तथा विपणन केन्द्र है। शहर तथा इसके साथ लगते क्षेत्र की अर्थव्यवस्था मूल रूप से कृषि आधारित है जो इस क्षेत्र में अपर्याप्त वर्षा, गहरे भू-जल स्तर तथा सिंचाई के साधनों की कम उपलब्धता के कारण ठीक नहीं मानी जा सकती। औद्योगिक कस्बों भिवाड़ी तथा धारुहेड़ा के नजदीक होने के कारण, जो यहां से 11 किलोमीटर तथा 16 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, इन कस्बों में कार्यरत कर्मचारियों की रिहायशी तथा वाणिज्यिक जरूरतों को भी पूरा करता है जिस कारण इस शहर की जनसंख्या में भी तेजी से बढ़ोतरी हो रही है।

विकास की वर्तमान गति के मध्यनजर यहां की अर्थव्यवस्था का सुधार किया जाना आवश्यक है जोकि औद्योगिकरण से ही संभव है। जिस कारण सम्पूर्ण मेवात (नूह) क्षेत्र जिसमें तавडू शहर भी सम्मिलित है को राज्य सरकार द्वारा औद्योगिक रूप से पिछड़ा क्षेत्र घोषित किया गया है। शहर को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2021 ई0 में भी विशेष प्रोत्साहित अंचल में रखा गया है जिसमें तीव्र औद्योगिक विकास की जरूरत है। विकास की इन संभावनाओं को नियोजित तथा व्यवस्थित रूप देने के लिए तавडू शहर के इर्द-गिर्द 3035 हैक्टेयर भूमि को पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के अधीन हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 5926-10 डी. पी.-83/10765, दिनांक 25 जुलाई, 1983 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया था।

तदोपरान्त 6174 हैक्टेयर का अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र पहले द्वारा नियंत्रित क्षेत्र के पूर्वी भाग में वर्ष 1990 में अधिसूचना संख्या जे.डी.-90/4187, दिनांक 28 मार्च, 1990 के द्वारा घोषित किया गया था। इस प्रकार तавडू शहर के इर्द-गिर्द वर्तमान में 9209 हैक्टेयर भूमि पर नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया हुआ है जिसमें विकास गतिविधियों को विनियमित किया जाना है।

## 2. जनसंख्या योजना :

तावडू शहर की जनसंख्या वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार 22599 व्यक्ति थी। शहर की दशकानुसार जनसंख्या वृद्धि दर को नीचे तालिका में वर्णित किया गया है :

क्रम संख्या	वर्ष	जनसंख्या (व्यक्तियों में)	दशकीय वृद्धि दर (प्रतिशतता)
1	1961	3889	—
2	1971	5598	43.94
3	1981	6912	23.47
4	1991	12534	81.33
5	2001	17328	38.25
6	2011	22599	30.41
7	2021	44360 (अर्थात् 45000)	96.29

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट होता है कि पिछले तीन दशकों में जनसंख्या वृद्धि असंतुलित रही है। 1981-1991 के दशक में नजदीकी कस्बों भिवाड़ी तथा धारुहेड़ा में औद्योगिकरण विकास के फलस्वरूप कस्बों में अत्यधिक जनसंख्या वृद्धि दर्ज की गई है। शहर के अनुमानित औद्योगिक विकास के मद्देनजर भविष्य में जनसंख्या की अत्यधिक वृद्धि दर प्राप्त की जानी है। इस प्रकार 2021 ए.डी. तक 45000 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित करने हेतु शहर के लिए अन्तिम विकास योजना तैयार की गई है। शहर का कुल घनत्व 73 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर होगा।

**3. विकास प्रस्तावनाएं :**

2021 ए.डी. तक 45000 व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए अन्तिम विकास योजना तैयार की गई है। वर्तमान शहर लगभग 93 हैक्टेयर के निर्मित क्षेत्र पर बसा हुआ है जो 22599 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित करता है। इस क्षेत्र की प्लानिंग स्पष्टता अनुपस्थित है। विकास योजना प्रस्तावनाएं 22401 अतिरिक्त व्यक्तियों के समायोजन हेतु तैयार की गई हैं। विभिन्न भू-उपयोगों का विस्तार निम्न प्रकार है :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1	रिहायशी	141	26.86
2	वाणिज्यिक	48	9.14
3	औद्योगिक	65	12.38
4	परिवहन तथा संचार	85	16.19
5	जन-उपयोगिता	35	6.67
6	सरकारी तथा अर्द्धसरकारी	46	8.76
7	खुले स्थान तथा हरित पट्टी	105	20.00
	कुल	525	100.00

इस क्षेत्र में वर्तमान शहर के 93 हैक्टेयर शामिल नहीं हैं।

**आवासीय :**

प्रक्षपित जनसंख्या हेतु, शहर में वर्तमान आवासीय क्षेत्र के अतिरिक्त लगभग 141 हैक्टेयर अतिरिक्त क्षेत्र आवासीय सेक्टरों के विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी तथा दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी। सैक्टर 3 (भाग), 5, 7, 8, 10 (भाग) तथा 11, आवासीय उपयोग के लिए निश्चित किए गए हैं।

**वाणिज्यिक :**

वाणिज्यिक उपयोग अर्थात् खुदरा व्यापार, भाण्डागार, भण्डारण तथा थोक व्यापार इत्यादि हेतु सैक्टर-9 तथा 10 में लगभग 48 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। दक्षिणी बाई-पास तथा तावडू सोहना सड़क के साथ-साथ सैक्टर-9 तथा 10 सिटी सैन्टर के रूप में निश्चित किए गए हैं।

**औद्योगिक :**

औद्योगिक विकास के लिए लगभग 65 हैक्टेयर भूमि सैक्टर-14 में प्रस्तावित की गई है। औद्योगिक क्षेत्र शहर के पश्चिमी भाग में रखा गया है। भविष्य में मांग के दृष्टिगत, औद्योगिक क्षेत्र का विस्तार दक्षिणी-पश्चिमी भाग में किया जा सकता है।

**परिवहन तथा संचार :**

सैक्टर-6, परिवहन नगर के लिए भागतः प्रस्तावित किया गया है। अवस्थिति औद्योगिक क्षेत्र की निकटता को ध्यान में रखते हुए उपबन्धित की गई है। परिवहन तथा संचार प्रयोजन हेतु लगभग 85 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। शहर के मुख्य बस स्टैण्ड हेतु औद्योगिक सैक्टर-12 में पैराफैरी सड़क पर लगभग 5 हैक्टेयर भूमि का प्रस्ताव किया गया है। यातायात को सुचारु रूप से चलाने तथा व्यवस्थित करने हेतु सड़कों की पैराफैरी सड़क पर लगभग 5 हैक्टेयर भूमि का नियतन किया गया है यातायात को सुचारु रूप से चलाने तथा व्यवस्थित करने हेतु सड़कों की क्रमबद्धता को ध्यान में रखा गया है। पैराफैरी सड़क को 75 मीटर चौड़ा रखा गया तथा इसके दोनों तरफ 50 मीटर की हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है। वर्तमान बाई-पास को 75 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है। जिसके दोनों तरफ 100 मीटर हरित पट्टी दी गई है। सभी सैक्टर सड़कों की चौड़ाई न्यूनतम 60 मीटर रखी गई है। सड़कों का वर्गीकरण उनके आरक्षण सहित निम्नलिखित सारणी में दिया गया है:-

क्रम संख्या	वर्गीकरण	नाम	भूमि आरक्षण
1	वी-1	बाईपास	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान बाईपास को 75 मीटर किया जाना
2	वी-1(ए)	अनुसूचित सड़क	वर्तमान चौड़ाई तथा इसके दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
3	वी-2	पैरीफैरी सड़क	75 मीटर चौड़ी तथा इसके दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
4	वी-3	सैक्टर सड़क	60 मीटर चौड़ी

**जन उपयोगिताएं :**

जन उपयोगिताएं जैसे जल आपूर्ति तथा ग्रिड सब-स्टेशन इत्यादि हेतु सैक्टर-6 तथा 9 में तथा निस्तारण संकर्म स्थल हेतु शहर के उत्तर में तावडू, फतेहपुर सड़क पर तथा दक्षिण भाग में गांव बिराका तावडू में लगभग 25 हैक्टेयर का क्षेत्र निश्चित किया गया है। ग्रिड सब-स्टेशन हेतु पटौदी सड़क पर कृषि अंचल में लगभग 10 हैक्टेयर का अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

**सरकारी तथा अर्ध-सरकारी प्रयोग :**

इस प्रयोग हेतु सैक्टर-12 में पैरीफेरी सड़क पर लगभग 46 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

**खुले स्थान तथा हरित पट्टी :**

वी-1 तथा वी-2 सड़कों सहित खुले क्षेत्र तथा हरित पट्टी के लिए लगभग 105 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। नियोजित खुले क्षेत्र हेतु सैक्टर-5 में तावडू पटौदी सड़क के साथ में 14 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। सिटी सैक्टर (सैक्टर-9) में एक सिटी लेवल पार्क भी उपलब्ध करवाया जाना है और विभिन्न आवसीय सैक्टरों में प्रतिवेश लेवल पार्क भी उपलब्ध करवाए जाने हैं।

**कृषि अंचल :**

कृषि अंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित रखा गया है। यह अंचल, तथापि, इस क्षेत्र को आवश्यक भवन विकास से अलग नहीं किया जाएगा जैसे वर्तमान गांव से साथ लगती आबादी देह का विस्तार, यदि कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए अन्य सहायक तथा सम्बद्ध सुविधाओं के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन आश्वासन दिया गया है।

**प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र/ आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट :**

2021 ए.डी. की क्षेत्रीय योजना के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं निर्माण सहित अनुमेय गतिविधियों का 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। चित्रण के बाद सभी प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र निरपेक्ष रूप से एन. सी. जेड. ही समझी जाएगी, चाहे तावडू की अन्तिम विकास योजना में कुछ भी प्रयोग दर्शाया गया हो।

**अंचल विनियम**

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाकर वैध बनाया जा रहा है, जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों के लिए लागू होंगे। इनमें सहबद्ध तथा सहायक उपयोगों के विस्तृत विवरण भी होंगे जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत होंगे और यह नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास योजना में दिये गये ब्यौरे अनुसार होगा जिसके द्वारा प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

**अनुबन्ध - ख****अंचल विनियम**

अन्तिम विकास योजना ड्राईंग संख्या जी.टी.पी.(नूँह)82/2018, दिनांक 29 मई, 2018/दिनांक 29 अप्रैल, 2019 में दिखाये अनुसार तावडू के नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

**I. सामान्य**

- (1) तावडू के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को तावडू नियंत्रित क्षेत्र के लिए अन्तिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं अन्तिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963, (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाए गए नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II. परिभाषायें :**

इन विनियमों में,—

- (क) “अनुमोदित” से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) “भवन नियमों” से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में दिए गए नियम ;

- (ग) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या-डी.टी.पी.(नूंह)82/2018, दिनांक 29 मई, 2018/दिनांक 29 अप्रैल, 2019 ;
- (ङ) "फर्श क्षेत्र अनुपात (फ०क्षे०अनु०)" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किया जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना) पहुँच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अल्लिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परन्तु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूट्स, लिफ्ट, वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा :

परन्तु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा ;

- (च) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (छ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ज) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भाप, गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (झ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपयोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉट्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ञ) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ट) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ठ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) "घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;
- (ढ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि जो निम्नानुसार है:-

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	तावडू नगर पालिका सीमा के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 5926-10 डी.पी.-83/10765, दिनांक 25 जुलाई, 1983 द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 6 सितम्बर, 1983 को प्रकाशित हुई।	6 सितम्बर, 1983
2	तावडू नगरपालिका सीमा के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या जे.डी.-90/4187, दिनांक 28 मार्च, 1990 द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 28 मार्च, 1990 को प्रकाशित हुई।	28 मार्च, 1990

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (त) “सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन” से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) “नियमों” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 के अधीन बनाए गए नियम;
- (द) “सैक्टर सघनता”, “कॉलोनी सघनता” और “नगर नियोजन स्कीम सघनता” से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र, तथा नगर योजना स्कीम जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) “सैक्टर क्षेत्र”, “कॉलोनी क्षेत्र” तथा “नगर नियोजन स्कीम” से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र, जो ड्राईंग पर मुख्य सड़क प्रणाली के भीतर परिषद के रूप में तथा सैक्टर / कॉलोनी स्कीम के अनुमोदित अभिप्राय योजना में दर्शाया गया है।

#### व्याख्या :-

- (1) इस परिभाषा में “सैक्टर क्षेत्र” या “कालोनी क्षेत्र” या “नगर नियोजन स्कीम” से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी या “नगर नियोजन स्कीम” का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर/ “नगर नियोजन स्कीम” की ड्राईंग या की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी या स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
- (2) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि दुकान एवं आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
- (3) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी।
- (न) “स्थल आच्छादन” से अभिप्राय है, भवन के भूतल पैरामीटरों क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) “अधिनियम”, “कालोनी”, “निवेशक”, “विकास योजना”, “सैक्टर”, “स्कीम” और “सैक्टर योजना” शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका अधिनियम 1973 (1973 का 24) में दिया गया है;
- (फ) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर :-
- निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग तथा
  - फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

#### टिप्पण:

- (1) फार्म गृह का निर्माण “कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों” फार्म शैड, के संबंध में खंड XIX में वर्णित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) “टांड या पुश्तवान” से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलंब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (भ) “अटारी” से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;

- (म) “परछती तल” से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी फर्श तल स्तर से 2.3 (स्पष्ट ऊँचाई) मीटर से नीचा नहीं होगा।
- (य) “कृषि उपयोग साधन” से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप से अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य क) “ग्रामीण उद्योग स्कीम” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य घ) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणियाँ तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ड.) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (य च) “साईबर सिटी” से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों / सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूल भूत ढाँचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर जहाँ विनिर्माण इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य छ) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गये मुख्य सड़क के साथ-साथ भूमि की पट्टी जो भविष्य में सैक्टर/मुख्य सड़क को चौड़ा करने के लिए हो तथा;
- (य ज) किन्ही अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) में दिया गया है।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (1) (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिता अंचल
- (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
- (vii) पार्क तथा खुले स्थान अंचल
- (viii) कृषि अंचल
- (ix) प्राकृतिक संरक्षित अंचल/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट
- (2) मुख्य भूमि उपयोग का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

### IV. सैक्टरों में विभाजन :

उपरोक्त अंचल विनियमन-III में क्रमांक-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे :**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग, जो इन विनियमों / तथा नियमों की अन्य अपेक्षाओं के अधीन है, संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन अंचल विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर :**

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबद्ध भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा कृषि-विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सैक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ उपलब्ध नहीं हो जाती।

**VII. केवल सरकारी संस्था/उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर :**

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सैक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :**

- (1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा :

क्रम संख्या	वर्गीकरण	नाम	विवरण
1	वी-1	बाईपास	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान बाईपास को 75 मीटर किया जाना
2	वी-1(ए)	अनुसूचित सड़क	वर्तमान चौड़ाई तथा इसके दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
3	वी-2	पैरीफेरी सड़क	75 मीटर चौड़ी तथा इसके दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
4	वी-3	सैक्टर सड़क	60 मीटर चौड़ी

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुमत किया जा सकता है।

**IX. औद्योगिक अनुरूप उपयोग :**

विकास योजना में औद्योगिक जोन से भिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी :

- (क) उस स्थल को निदेशक द्वारा निर्धारित बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जाता है।
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें, तथा
- (ग) अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

**X. अनुरूप उपयोग बन्द करना :**

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनःरूपादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।



**XI. सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :**

विनियम-(IX) में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि को भवन निर्माण परियोजनाथ उपयोग के और विकसित करने की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो जिसमें भूमि अवस्थित है।

**XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

**XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:**

- विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:—

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान तथा रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शॉपिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी तथा वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदंड रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी अभिकरण द्वारा अपनाई जाने वाली वर्ग आवास स्कीम की दशा में, वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा।

**XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अधीन आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:**

विशिष्ट प्लॉट/ स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

**XV. भवनों की अगली ओर पिछली ओर तथा भुजा की ओर भवन पंक्ति:**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित अनुसार उपबन्धित होगी।

**XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :**

जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII. कृषि अंचल को ढील:**

कृषि अंचल में आने वाली पड़ी किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:—

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु बशर्ते कि उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

बशर्ते कि:-

- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती है;
- भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- भू-स्वामी, निदेशक द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:-** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन तथा कोई लघु अधिकार नहीं, उदारणार्थ क्रय इत्यादि करने का करार।

### XVIII. सघनता:

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

### XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था:

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते उनके पास अपना कोई आवास न हो चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए असली उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है। ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान कृषि उत्पाद की देख रेख कर सके। इसलिए आबादी देह से बाहर कृषि अंचल में, निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है :

		फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i)	स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ किन्तु विकास योजना के अनुसार सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु विचार नहीं किया जाएगा। तथापि कृषि अंचल में पड़ने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/प्रतिबंधित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
		(3 एकड़ तक)	375 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	---सम---
		(4 एकड़) तक और अधिक	जैसा कि 500 वर्ग मीटर के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	---सम---
(ii)	ऊँचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

- (iii) **दूरी:** कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्या	सड़क	न्यूनतम दूरी
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

- (iv) **पहुँच सड़क :** कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में परिभाषित है।

- (v) **तहखाना :** तहखाने भू तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किए जाएंगे परन्तु तहखाने में शौचालय तथा स्नानगृह अनुमत नहीं किए जाएंगे।

- (vi) **पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :**

भवन के भीतर पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति उक्त निर्बन्धनों और खण्ड-II के उपखण्ड (ब), (भ) तथा (म) के अधीन दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्यक्षीन दी जायेगी।

- (vii) **सेवार्य-जल आपूर्ति तथा जल निकास :**

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी :

- (viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जाएगी तथा फार्म के शीर्ष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

- (ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा संकटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जाएगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

- (i) **अवस्थिति:**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।

- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में चौड़ी सड़क V-1 तथा V-2 के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होगी।

- (ग) साईबर शहर - ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जायेगी।

- (ii) **“आकार”:**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर शहर	न्यूनतम 50 एकड़

## (iii) विविध:

## I. पार्किंग:

- (क) पार्किंग समय-समय पर संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।
- (ख) सूचना प्रौद्योगिकी के लिए चार स्तरीय तहखाना पार्किंग की अपेक्षाओं को पूरा करने हेतु जन स्वास्थ्य विभाग से अनुमति के अधीन अनुमत किया जाएगा।

## II. अन्य क्रियाकलाप:

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।
- (ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में वर्ग आवास के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा साईबर शहर के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुज्ञात होगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल/ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल निस्तारण / निकास, इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

## III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझें।

## XXI. संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

## XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र के अंतर्गत आता है। अतः इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। इसके मध्यनजर "सम्पूर्ण शहरी विकास VIII की तीव्रता की सम्भावना हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी, भवन तथा अवसरचना में अपेक्षित भूकम्पीय तीव्रता जो आवश्यक समझी जाए को उन्नत किया जाएगा।

## XXIII. विकास योजना में ढील :

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने को दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर जो यह लगाना उचित समझें, साम्य तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के उपबन्धों में ढील दे सकती है।

## परिशिष्ट क

## भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अधीन भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
1000		प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट	कृषि तथा बागवानी, मत्स्य पालन/वनरोपण सहित सामाजिक वानिकी सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक गतिविधियां जिसमें 0.5 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र का निर्माण न हो।

**परिशिष्ट ख**

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियाँ, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी / मानदण्डों तथा सैक्टर / कॉलोनी / स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएंगी :

**I. रिहायशी अंचल:**

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद भवन
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें ढाबा और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) गेस्ट/छात्रावास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**II. वाणिज्यिक अंचल:**

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

**III. औद्योगिक अंचल:**

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी तांगा और ओटो रिक्शा स्टैंड
- (ix) सार्वजनिक उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनका कुल क्षेत्रफल सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत से अधिक नहीं होगा:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

(x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज

(xi) निदेशक द्वारा अनुमत तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम

(xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां

(xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, डिस्पेंसरी नर्सिंग होम तथा क्लीनिक निम्नानुसार :-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

(xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की अध्यक्षता यथा संशोधित नीति संख्या मिसलिनियस

(xv) 388/पीए(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक 01.10.2015 के अनुसार होगा।

संचार टावर

(xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वैट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि

(xvii) धर्म कांटा

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र/सह-सर्विस गैरज निम्न प्रकार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र—सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणी: —**

- वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार पर वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे।
  - विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।
- (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

**IV. परिवहन तथा संचार अंचल:**

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरियां
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्र, कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- धर्म कांटा
- संचार टावर
- सैक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत सीमा तक भाण्डागार

**V. जन उपयोगितायें:—**

- जल आपूर्ति, संस्थापनाएं, इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई संस्थापनाएं इसमें मल जल शोधन संयंत्र और निपटान कार्य भी शामिल हैं।
- इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है।
- गैस संस्थापना तथा गैस वर्कस
- ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

**VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल:**

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- रैस्टोरेन्ट, ढाबा निम्नानुसार:—

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- संचार टावर
- ईंधन स्टेशन
- कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

**VII. खुले स्थान :**

- खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- पार्क तथा हरित पट्टी तथा अन्य मनोरंजन सम्बन्धी उपयोग
- कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन/बस पंक्ति शैल्टर



- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहुउपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

**VIII. कृषि अंचल:**

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) मनोरंजन के लिए किसी भाग का वनरोपण विकास
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भें
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खादानें और क्रेशिंग शामिल है, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय ऊर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग योजना/लघु औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन अनुमति दी जाएगी, बशर्तें ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो; के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केंद्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए

**क. मानदंड**

अंचल	मानदंड
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां

**ख. पहुँच मानदंड**

मध्यम और निम्न संभवित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के अनुदान के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्क 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।
-------------------------------	--

- (xx) अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो पर गैर-प्रदूषणकारी मध्यम तथा बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग, बशर्तें कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबंधित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) प्रतिबन्धित/हरित पट्टी के बाहरी क्षेत्रों में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल, रिसॉर्ट तथा मनोरंजन पार्क/थीम पार्क निम्नानुसार:-

क्रम संख्या I	अनुज्ञाय क्रियाकलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकिंग सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है तो पहुँच अनुमति भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से प्राप्त की गई तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है तो पहुँच अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से प्राप्त की गई है।

(xxii)

**बैंकिंग हाल:**

अनुज्ञाय अंचल	कृषि अंचल
पहुँच	1. पहुँच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञाय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र, तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पणी:** नगर सीमा में पड़ने वाले शादी स्थल/बैंकिंग हाल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकाय विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय-समय पर संशोधित नीति के अनुसार किया जाएगा।

(xxiii)

माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xix)

संचार टावर

(xxv)

सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु परियोजनाओं से संबन्धित अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण, कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi)

धर्म कांटा

(xxvii)

सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
2	बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरेज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणी:-**

- वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे।
- विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxvii) कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

**IX. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग :**

उचित लाइसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

**X. प्राकृतिक संरक्षण अंचल/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट**

- कृषि तथा बागवानी
- मछली पालन
- समाजिक वानिकी/पौधारोपण जिसमें वनरोपण शामिल है।
- सक्षम अधिकारी की अनुमति से क्षेत्र का अधिकतम 0.5 प्रतिशत बिना निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन क्रियाकलाप।

**परिशिष्ट-1**

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणियाँ

**(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :**

डैस्कटाप  
पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टर्मिनलस  
नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कंट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :**

हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स  
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कंट्रोलर

- फलोपी डिस्क ड्राईव  
सी.डी.रोम ड्राईव  
टेप ड्राईव्स डी.एल.टी. ड्राईव्स / डी.ए.टी.  
ओप्टिकल डिस्क ड्राईव  
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :**  
की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ.) **प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**  
डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजेट  
डेस्कजेट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद सहित:**  
हब्स  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रान्समिस्सर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**  
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
ऑपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाय के अन्तर्गत :**  
स्विच मोड पावर सप्लाय  
अनइन्टरफिटिड पावर सप्लाय
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :**  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाइबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनैक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक  
जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड  
माऊंटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**  
सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क  
फलोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.

रिबन्स

टोनर्स

इन्कजेट कारटेजिस

आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

(ट) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.

ट्रांजिस्टर्स

इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.

डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)

प्लगस/सोकेट्स/रिलेज

मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स

कनेक्टर

माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स

फ्यूजिस

(ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन

विडियो फोन

फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना एवं मास्ट

वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से सहित

(ड) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें :**

सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए एवं  
या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित

**टिप्पण :-**

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशनस
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) सप्पौर्ट सैन्टरज; तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**Notification**

The 10th July, 2019

**No. CCP (NCR)/FDP/TRU/2019/1387.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), for the area falling within the limit of the Municipal Committee, Taoru and sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), for the area falling outside the limits of Municipal Committee, Taoru, with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, Notification No.CCP(NCR)/DDP/TRU/2018/873, dated the 9<sup>th</sup> April, 2018, the Governor of Haryana hereby publishes the following Final Development Plan 2021, A.D. of Taoru alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

**Drawing**

1. Existing Landuse Plan Drawing No. DTP (G)– 749/97, dated the 24th December, 1997 (already published in Haryana Government Gazette on 28.09.2006).
2. Final Development Plan of controlled area of Taoru bearing drawing No. DTP(NUH) 82/2018, dated the 29th May, 2018/29th April, 2019.

**ANNEXURE-A****Explanatory note on the Final Development Plan 2021 AD for the controlled areas at Taoru.****1. Introduction:**

Taoru, is a Tehsil Headquarter of Nuh district which is one of the backward area of the Nuh region. The town situated in leveled physical terrain and having a gentle slope from South-East to North-West is surrounded by Aravali Ranges in the East and by its scattered hillocks in remaining sides. The town and its hinterland have a deep sub-soil but potable water which is quite adequate to cater the needs of the town at present as well as future.

The town is well linked with the district headquarter of Nuh as well as with the other main towns of the region. The town situated on Sohna-Rewari State Highway is about 30 kilometers from Gurugram, 13 kilometers from Sohna, 34 kilometers from Rewari, 20 kilometers from Nuh and 25 kilometers from Pataudi. The town is well-linked with the recently emerged industrial towns of Dharuhera in Rewari District and Bhiwadi in Rajasthan. The town is in the vicinity of the Rajasthan border and the recent development along the border in Rajasthan area have influenced the development of the town.

The town is presently functioning as a service-cum-marketing centre in the backward area of Nuh. The economy of the town and its hinterland is mainly of agricultural in nature, which is also not an effective economic activity as a result of scanty rainfall, deep sub-soil water and poor irrigation facilities in this region. Being situated very close to the industrial towns of Bhiwadi and Dharuhera i.e. about 11 kilometers and 16 kilometers respectively, the town is catering the residential and commercial needs of the working population of these industrial towns and due to this the town has experienced a rapid growth in the recent times.

Keeping in view the recent pace of development, the economy of the town requires to be improved which is quite possible by industrialization. The whole Nuh Region in which the town falls has been declared by the State Government as industrially backward region. Also the town falls in the incentive zone of National Capital Region Plan-2021 in which induced industrial growth is required for the region. But this growth should be in a conducive and planned manner and to keep it in such a way a controlled area around the town measuring 3035 hectares has been declared under the provisions of 'The Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 vide Haryana Government Gazette Notification No. 5926-10DP-83/10765, dated 25-07-1983.

Further, an Additional Controlled Area measuring about 6174 a hectare to the east of the old controlled area has also been declared in 1990 vide Haryana Government Gazette Notification No. JD-90/4187, dated the 28th March, 1990. Therefore, the town presently has about 9209 hectares of area around it as controlled area in which the development process is to be regulated.

**2. Population Projection:-**

The Taoru town has a total population of 22599 persons as per 2011 census. The decade wise population growth rate of the town is described as below:-

Serial Number	Year	Number of Persons	Decadal growth rate (percentage)
1	1961	3889	---
2	1971	5598	43.94
3	1981	6912	23.47
4	1991	12534	81.33
5	2001	17328	38.25
6	2011	22599	30.41
7	2021	44360	96.29
		(Say 45000)	

During the last three decades the population growth-rate has been very irregular. A very rapid growth rate during the 1981-91 decade seems to be as result of the emergence of the industrial townships of Bhiwadi and Dharuhera in the close vicinity of the town. Since the town is supposed to be given an induced industrial growth so it is assumed a high growth rate of population to be achieved by the town in future. Thus the Final Development Plan for the town has been prepared to accommodate a population of 45000 persons upto the year 2021 AD. The town density works out to about 73 persons per hectare.

**3. Development Proposals:**

The Final Development Plan has been prepared for the population of 45000 persons by the year 2021 AD. The existing town covers a total built up area of about 93 hectares which accommodates a population of 22599 persons. The planning of this area is conspicuously absent. The development plan proposals have been made to accommodate an additional population of approx. 22401 persons. The extent of various uses is given below:-

Serial Number	Land Use	Area in hectares	Percentage of Total Area
1	Residential	141	26.86
2	Commercial	48	9.14
3	Industrial	65	12.38
4	Transport and Communication	85	16.19
5	Public Utility	35	06.67
6	Public and Semi Public	46	08.76
7	Open spaces and green belts	105	20.00
	Total	525	100.00

This area does not include 93 hectares area of existing town.

**Residential:**

To provide for the projected population, an area of about 141.00 hectares has been proposed for the development of residential sectors in addition to the existing residential area in the town. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing Component Policy will also be applicable in a residential sectors, sector 3(part), 5, 7, 8, 10 (part) and 11 have been earmarked for residential use.

**Commercial:**

An area of about 48 hectares been proposed in sector-9 and 10 for commercial uses viz. retail trade, warehousing, storage and wholesale trade etc. Sector-9 and 10 abutting the southern bye pass and Taoru-Sohna road have been earmarked as City Centre.

**Industrial:**

About 65 hectares of land in sector-14 has been proposed for the development of the industries. Industrial zone has been kept in the western side of the town. Further, keeping in view the demand, the industrial zone can be extended further towards south-west in future.

**Transport and Communication:**

Sector 6 has been partly proposed for transport nagar. The location has been provided keeping in view the proximity with the industrial area. About 85 hectares of land has been proposed for transportation and communication purposes. The proposal of main bus stand over an area of 5 hectares has been made on periphery road in institutional sector-12. To ascertain smooth plans of traffic, the hierarchy of roads has been maintained. The periphery road has been proposed to 75 meters with 50 meters wide green belt. The existing bye-pass has been proposed to be widened to 75 meters with 100 meters green belt on either side. All other sector roads have been proposed with a minimum width of 60 meters. The classification of road with their land reservation has been indicated in the following table:-

Serial Number	Type	Name	Land Reservation
1.	V-1	Bye-pass	Existing bye pass to be widened to 75 meters with 100 meters green belt on both sides.
2.	V-1(a)	Scheduled road	Existing width with 45 meters wide green belt on both sides.
3.	V-2	Periphery road	75 meters wide with 50 meters green belt on both sides.
4.	V-3	Sector Road	Sector road 60 meters wide



**Public Utilities:**

An area of about 25 hectares has been earmarked for public utilities like water supply, grid sub station etc. in sector-6 and 9 and for disposal work site earmarked on Taoru-Fatehpur road in north side of town and in village Biraka Taoru in southern side of the town. An additional area of approximate 10 hectares has been proposed for grid sub station at Pataudi Road in agriculture zone.

**Public and Semi Public Uses:**

An area of about 46 hectare has been proposed for this use in sector-12 on the periphery road.

**Open Spaces / Green Belt:**

An area of about 105 hectares land has been proposed for open space and green belts along V-1 and V-2 roads. An organised open space of about 14 hectares has been provided in adjacent to the Taoru-Pataudi Road. Also a city level park is to be provided in City Center (sector-9) and neighbourhood level parks are to be provided in the various residential sectors.

**Agricultural Zone:**

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

**Natural Conservation Zone Area/ Reserved Pocket/Yet to determined pocket:**

As per the Regional Plan – 2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisciculture, Social Forestry, Afforestation and Regional Activities with construction not exceeding 0.5% of the area are permissible activities in this zone. All Natural Conservation Zone categories after delineation shall be considered as Natural Conservation Zone irrespective of the fact that different use has been shown in the Final Development Plan of Taoru.

**Zoning Regulations:**

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

**Annexure – B****Zoning Regulations:**

Governing use and development of land in the controlled areas of Taoru as show in Final Development Plan Drawing No. DTP (NUH) 82/2018, dated the 29th May, 2018/29th April, 2019.

**I. General:**

- (1) These Zoning Regulations forming part of the development plan for the controlled areas, Taoru shall be called Zoning Regulations of Final Development Plan for Taoru Controlled Area.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

**II. Definitions:****In these regulations:-**

- (a) “**Approved**” means approved by the competent authority;
- (b) “**Building Rules**” means the rules contained in part VII of the Rules;
- (c) “**Building Code**” means, the Haryana Building Code 2017;
- (d) “**Drawing**” means Drawing No DTP (NUH) 82/2018, dated the 29th May, 2018/29th April, 2019.

- (e) **“Floor area ratio (FAR)”** means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than three square metres, it shall not be counted in FAR;

- (f) **“Fuel Station”** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging stations, battery providing stations etc.
- (g) **“Group Housing”** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (h) **“Light Industry”** means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (i) **“Local Service Industry”** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (j) **“Medium Industry”** means all industries other than ‘Light Industry’ and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (k) **“Extensive Industry”** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (l) **“Heavy Industry”** means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government).
- (m) **“Obnoxious or hazardous Industry”** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (n) **“Material Date”** means the date of publication of notification of various controlled area declared as under:

Serial Number	Name of the Controlled Area and Notification No.	Material Date
1.	Controlled area declared around Municipal Limits of Taoru notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department Gazettee, Notification No. 5926-10 DP-83/10765, dated the 25th July, 1983, published in Haryana Government Gazette on 6th September, 1983.	6th September, 1983
2.	Additional Controlled Area declared around Municipal Limits of Taoru notified <i>vide</i> Haryana Government Town and Country Planning Department Gazette Notification No. JD-90/4187, dated: 28th March, 1990, published in Haryana Government Gazette on 28th March, 1990.	28th March, 1990

- (o) **“Non-conforming use”** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (p) **“Public Utility Service Building”** means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (q) **‘Rules’** means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Act, 1973.
- (r) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** and **‘Town Planning Scheme Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area and Town planning scheme as the case may be.
- (s) **‘Sector Area’**, **‘Colony Area’** and **‘Town Planning Scheme Area’** shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

**Explanation:-**

- (1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector /colony/ Town Planning scheme, as the case may be;
- (2) For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the Zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (3) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (t) **“Site Coverage”** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The term **“Act”**, **“Colony”**, **“Colonizer”**, **“Development plan”**, **“Sector”**, **“Scheme”** and **“Sector Plan”** shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 and the rules framed thereunder.
- (v) **“Farm House”** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:-
  - (i) dwelling unit *i.e.* main use; and
  - (ii) farm shed *i.e.* ancillary use.

**Notes:-**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding “provision of farm house outside abadi-deh in agricultural zone”;
- (2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications;
- (w) **“Ledge or Tand”** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (x) **“Loft”** shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (y) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;

- (z) **“Subservient to Agriculture”** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation’s drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc.
- (aa) **“Rural Industries Schemes”** means industrial unit, which is registered as Rural Industries Schemes by the Industries Department;
- (za) **“Small Scale Industries”** means Industrial Unit, which is registered as Small Scale Industries by the Industries Department;
- (zb) **“Agro based industries”** means an Industrial Unit, which uses foodgrains, fruits or agro waste as a raw material;
- (zc) **“Information Technology Industrial Units”** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-I to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time.
- (zd) **“Cyber Park” / “Information Technology Park”** means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (ze) **“Cyber City”** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed.
- (zf) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed there under;

### III. Major Land Uses/Zone

- (1)
  - (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Industrial Zone
  - (iv) Transport and Communication Zone
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and Semi Public Zone (Institutional Zone)
  - (vii) Open Spaces Zone
  - (viii) Agriculture Zone
  - (ix) Natural Conservation Zone/ Reserved Pocket/Yet to determined pocket
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

### IV. Division into Sector:

Major land uses mentioned at Serial Nos. (i) to (vii) in Zoning Regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

### V. Detailed land uses within major uses:

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

### VI. Sectors not ripe for development:

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

**VII. Sectors to be developed exclusively through Government Agencies/Instrumentalities:**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. Land Reservations of Major Roads:**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :-

Serial Number	Type	Name	Details
1.	V-1	Bye-Pass	Existing bye pass to be widened to 75 meters with 100 meters green belt on both sides.
2.	V-1(a)	Schedule Road	Existing width with 45 meters wide green belt on both sides.
3.	V-2	Periphery Road	75 meters wide with 50 meters green belt on both sides.
4.	V-3	Sector Road	Sector road 60 meters wide

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of Tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX. Industrial non-conforming uses:**

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years provided that the owner of the industry concerned:-

- (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so on this behalf;
- (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
- (c) No further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

**X. Discontinuance of non conforming uses:**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

**XI. The development to conform to sector plan and zoning plan:**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan:**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII. Minimum size of plots for various types of buildings:**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial Number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

**XIV. Site Coverage, Height and bulk of building under various types of buildings:**

The Site Coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. Building lines in front and rear of buildings:**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. Architectural control:**

“Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.”;

**XVII. Relaxation of agricultural zone:**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that-

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:** The word ‘purchase’ in the regulation shall means acquisition of full proprietary rights and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

**XVIII. Density:**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
<b>(i) Site Coverage</b>	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm (not more than 40 percent shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 sq yds	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 sq yds	-do-
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 meters, three storeyed	4 meters single storey".

**(iii) Set Back:-**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

- (a) Where the road is bye pass to a Scheduled Road. 100 meters.
- (b) Where the road is a Scheduled Road 30 meters or as shown in the Development Plan.
- (c) Any other road. 10 meters.

**(iv) Approach Road:-**

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

**(v) Basement:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

**(vi) Ledge, Loft and Mezzanine Floor:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given under sub-clause (w) (x) and (y) of the clause –II.

**(vii) Service Water Supply and Drainage:-**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
  - (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
  - (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
  - (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix)** The CLU permission for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

**XX. PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES****(i) LOCATION**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zone abutting on V-1 and V-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

**(ii) SIZE**

Serial No.	Type	Size
1.	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2.	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

**(iii) MISCELLANEOUS****I Parking**

- (a) Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

**II Other Activities**

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

**III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.****XXI. Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy justification of departments memo dated 10.03.2015 as amended from time to time;



**XXII. Safety against Seismic Hazards:-**

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same “the whole urban development shall be checked for safety against an intensity “VIII” probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in building and infrastructure as found necessary”.

**XXIII. Relaxation of development plan**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A****CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		<b>Residential</b>	Residential sector on neighborhood pattern
200		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
300		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
400		<b>Transport and communication</b>	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		<b>Public utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
600		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions

Main code	Sub code	Main group	Sub group
700	640	Open Spaces	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
800	740	Agricultural land	Cemeteries, crematories etc.
	750		Fuel filling stations and Bus Queue Shelters
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land Under Staple Crops
1000	840	Natural Conservation Zone/ Yet to be determined pocket/Reserved Pockets	Grazing and Land pastures
	850		Forest Land
	860		Marshy Land
	870		Barren Land
	880		Land under water
			Agriculture and Horticulture, Pisciculture, Social Forestry / Plantations including afforestation and Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

### Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

#### I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel Stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

**II. Commercial zone**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel Stations and Service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

**III. Industrial zone**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel Stations and Service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued *vide* ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

- \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Fuel Stations and Service garages.

- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.

#### V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewerage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

#### VI. Public and semi public uses zone

- (i) Government offices ,Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs.	1000 sq. mtrs.	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs.	2000 sq. mtrs.	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication Towers
- (viii) Fuel Stations
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide

#### VII. Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**VIII. Agriculture zone**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation **XIX**
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel Stations and Service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

<b>A. Siting norms</b>		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms. from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft. wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft.) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft.) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft.) in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, Mational Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.

- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road

- (xxii) **Banquet Hall:**

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
Floor Area Ratio	0.50
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

**Note:** The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

- (xxiv) Communication Towers

- (xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:**

- \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
- \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

**IX. Uses strictly prohibited**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

**X. Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:**

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including:**

Desktop  
 Personal Computer  
 Servers  
 Work-station  
 Nodes  
 Terminals  
 Network P.C.  
 Home P.C.  
 Lap-top Computers  
 Note Book Computers  
 Palm top Computer/PDA



**(B) Network Controller Card/ Memories including:**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including:**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other:**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including:**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including:**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including:**

Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including:**

Switch Mode Power Supplies

Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories:**

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including:**

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

**(K) Electronic Components:**

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

#### **VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

A.K. SINGH,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.

